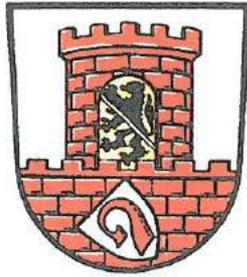


Stadt Höchststadt a.d. Aisch



BEBAUUNGSPLAN

"Änderung am Sophienweg"

ENTWURF :	M 1 : 1000	STAND 26.07.2010
ARCHITEKT DIPL.ING.(FH)	E.O. WEBER	TEL. 09193 / 8979
GLEIWITZER STR. 2	91315 HOCHSTADT	FAX 09193 / 3707

Bekanntmachung

über den Satzungsbeschluss zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „Änderung am Sophienweg“

Die Stadt Höchststadt a.d.Aisch hat mit Beschluss vom 26.07.2010 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „Änderung am Sophienweg“ im Bereich der FINrn. 1319, 1845/2, 1845/3, 1844/1, 1840/1, 1840/2, 1840/3, 1314/8, 1314/1 und Teilfläche FINr. 1317 der Gemarkung Höchststadt als Satzung beschlossen.

Der Beschluss wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung und den Festsetzungen in Planzeichen und Text wird vom Tage der Veröffentlichung dieser Bekanntmachung an zu jedermanns Einsicht bei der Stadt Höchststadt a.d.Aisch, Rathaus, Marktplatz 5, Zimmer E 10, während der Dienststunden zur Einsicht bereit gehalten. Auf Verlangen wird über den Inhalt des Bebauungsplans Auskunft gegeben.

Hinweise gemäß § 44 BauGB:

Es wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 + 2 sowie auf Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 – 42 BauGB eingetretene Vermögensansprüche wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Hinweis gemäß § 215 BauGB:

Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften.
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des vorstehenden Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Stadt Höchststadt a.d.Aisch unter Darlegung des die Verletzung oder den Mangel begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden ist.

Höchststadt, 06.08.2010

Stadt Höchststadt a.d.Aisch

Brehm, Bürgermeister

Ortsüblich bekannt gemacht am 06.08.2010

Abgenommen am:

Unterschrift, Dienstbezeichnung

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

GF 330 m² Geschossfläche, Höchstgrenze

GRZ 0,50 Grundflächenzahl (GRZ), Höchstgrenze

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Gebäudestellung (Hauptfstrichtung)

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

Verkehrsberuhigter Bereich

5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Baum, Neupflanzung

Sträucher, Neupflanzung

6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN :

Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung Nebenanlagen, Garagen, Garagenzufahrten

GA Garagen

7. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN :

Bestehende Grundstücksgrenze

Geplante Grundstücksgrenze

Aufzuhebende Grundstücksgrenze

Flurstücksnummer

GW Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (s. Text, III. Hinweise)

8. NUTZUNGSSCHABLONE :

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossfläche max.
Bauweise	

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (als Anlage)

III. HINWEISE (als Anlage)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Stadt Höchststadt a.d. Aisch hat in der Sitzung vom 17.05.2010 beschlossen, den Bebauungsplan "Sophienweg" unter dem Namen "Änderung am Sophienweg" im vereinfachten Verfahren zu ändern. Der Änderungsbeschluss wurde am 28.05.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Änderungsbebauungsplans in der Fassung vom 17.05.2010 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06. bis 07.07.2010 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Änderungsbebauungsplans in der Fassung vom 17.05.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06. bis 07.07.2010 beteiligt.

Die Stadt Höchststadt a.d. Aisch hat mit Beschluss des Stadtrats vom 26.07.2010 den Änderungsbebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.07.2010 als Satzung beschlossen.



Höchststadt den 05.08.2010

1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 06.08.2010 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Änderungsbebauungsplan ist damit in Kraft getreten.



Höchststadt den 05.08.2010

1. Bürgermeister



Stadt Höchststadt a.d. Aisch



BEBAUUNGSPLAN "Änderung am Sophienweg"

ENTWURF : M 1 : 1000 STAND 26.07.2010

ARCHITEKT DIPL.ING.(FH) E.O. WEBER TEL. 09193 / 8979

GLEIWITZER STR. 2 91315 HOCHSTADT FAX 09193 / 3707

STADT HÖCHSTADT a.d. AISCH

BEBAUUNGSPLAN

" Änderung am Sophienweg"

(Stand 26.07.2010)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :

(als Bestandteil des Bebauungsplans)

1. Wohneinheiten :

Pro Baugrundstück sind maximal zwei abgeschlossene Wohnungen zulässig.

2. Zulässige Geschossfläche :

Die Geschossfläche ist in allen Vollgeschossen nach den Außenmaßen der Gebäude zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zugehörigen Treppenträume in anderen Geschossen sind ebenfalls mitzurechnen.

3. Baugrenzen, Abstandsflächen :

Die im Plan festgesetzten Baugrenzen gelten als Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen.

Werden nach der BayBO größere Abstandsflächen erforderlich, so gelten die Vorschriften der BayBO vorrangig.

4. Höhenlage der Gebäude :

Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf maximal 30 cm über der mittleren Höhe des zugehörigen Erschließungsstraßenanteils liegen.

Im Bauantrag ist der entsprechende Schnitt mit Eintragung der Höhenkoten der Gehsteigoberkante an den Grundstücksecken, sowie für Oberkante Erdgeschossfußboden einzuzeichnen.

5. Dacheindeckung :

Dächer oder Dacheindeckungen aus Metall sind wegen des Wasserschutzgebietes nicht zulässig.

6. Außenwandbekleidungen :

Nicht zugelassen sind Bekleidungen aus Kunststoff- oder Zementfaserplatten, metallische Bekleidungen, sowie Bekleidungen aus glänzenden oder polierten Platten oder Fliesen.

7. Sonnenkollektoren :

Sonnenkollektoren oder Photovoltaik Elemente in den Dachflächen sind zugelassen.

8. Stellplätze und Garagen :

Pro Haus mit einer Wohnung sind zwei Stellplätze gefordert. Befindet sich im Haus eine weitere Wohneinheit, so ist für diese ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig.

Vor Garagen sind grundsätzlich Stauräume von mind. 5,0 m Tiefe zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Garagen und Nebenanlagen, sowie die Zufahrten zu den Garagen und die Stauräume werden auf die Grundfläche angerechnet.

9. Befestigte Flächen :

Die Zufahrten zu den Garagen, die Stauräume, sowie die offenen PKW - Stellplätze sind mit einem versickerungsfähigen Belag oder mit einem Belag mit versickerungsfähigen Fugen (Rasenpflaster) auszubilden, der Unterbau für diese Flächen muss ebenfalls wasserdurchlässig sein.

Asphaltbeläge in diesem Bereich sind nicht zugelassen.

10. Grundstückseinfriedung :

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind nur als Zäune aus Holz oder Stahl zulässig.

Massive Einfriedungen sind nicht zulässig.

Die Zaunhöhe darf einschl. Sockel 1,3 m nicht überschreiten.

Massive Zaunsockel sind nur zu den Öffentlichen Verkehrsflächen hin zulässig, bis zu einer max. Höhe von 30 cm üb. OK-Straßenbelag.

11. Grünordnung :

11.1. Durchgrünung der Grundstücke :

Unbebaute Grundstücksflächen, ausgenommen Stellplätze, Arbeits- und Lagerflächen, sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

11.2 Hausbäume :

Die im Plan festgesetzten Neupflanzungen von Bäumen im Bereich der privaten Grundstücke als sogenannte "Hausbäume", sind zwingend vorgeschrieben.

Die ausgewiesenen Standorte sind im Bereich von Hauseingängen und Garagenzufahrten variabel.

Ausschließlich zugelassen sind heimische Laubbäume 1. oder 2. Ordnung, z.B. Hainbuche, Linde, Ahorn usw. sowie Hochstamm - Obstbäume, z.B. Walnuss, Birne, usw.

Die erforderlichen Grenzabstände gemäß Art. 47 AGBGB für die Bepflanzung sind einzuhalten.

11.3 Ausgleichsmaßnahmen gemäß Eingriffsregelung :

Da ein Großteil der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs nicht möglich sind, verpflichtet sich die Stadt Höchststadt, den Restbedarf auf dem Grundstück der Fl. Nr. 317 der Gemarkung Zentbechhofen durchzuführen.

Da Fläche der Fl.Nr. 317 der Gemarkung Zentbechhofen zu 40 % als Kategorie III – Fläche und zu 60 % als Kategorie II – Fläche bewertet wird, ergibt sich für die Ausgleichflächen ein Aufwertungsfaktor um das 1,4-fache.

Die 15-jährige Pflegebindung beginnt im Jahre 2004 und endet 2019.

Sie umfasst für die festgelegten Ausgleichsflächen der Kategorie III eine 1-malige Maht jährlich, Ende September, für die Ausgleichsflächen der Kategorie II eine 2-malige Maht jährlich, jeweils Ende Juni und Ende September, immer incl. Abtransport des Mähgutes.

12. Regenwasser :

Im Sinne eines verantwortungsbewussten und sparsamen Umgangs mit dem Naturgut Wasser, sollten die Niederschlagswässer von den Dachflächen in Regenauffangbehältern auf dem Grundstück gesammelt werden und einer Nutzung als Gießwasser oder Brauchwasser zugeführt werden.

Die Trennung des Regenwassers vom sonstigen Abwasser ist in den Entwässerungsplänen zum Baugesuch darzustellen, einschließlich Lage und Größe des Regenwassersammelbehälters.

Das Rückhaltevolumen des Regenwasserauffangbehälters muss pro 100 m² Dachfläche mindestens 2,0 cbm betragen.

Das Gesamtrückhaltevolumen des Regenauffangbehälters darf 5,0 cbm nicht unterschreiten.

Der Überlauf aus dem Regenwassersammelbehälter ist an das öffentliche Abwassersystem anzuschließen.

Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser ist die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation zu beachten (s. auch III. Hinweise).

13. Versorgungsleitungen :

Die Versorgungsleitungen für Fernmeldeanlagen, Rundfunk usw. sollten innerhalb des Planungsbereiches unterirdisch verlegt werden, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB in Verbindung mit § 50 Abs. 3 TKG.

III. HINWEISE : **(als Bestandteil des Bebauungsplans)**

1. Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung :

GW - Wasserschutzgebiet, weitere Schutzzone III, gemäß der gültigen Wasserschutzgebietsverordnung der Stadt Höchststadt vom 05.06.1987 innerhalb der ausgewiesenen Fläche.

Das im Grundstücksbereich anfallende Schmutz- und Abwasser ist zu sammeln und in dichten Leitungen aus dem Wasserschutzgebiet herauszuleiten.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser von Verkehrsflächen, welches ebenfalls unter den Begriff Abwässer fällt, ist nicht zulässig

Regenwasserbehandlungsanlagen innerhalb des Schutzgebietes sind nicht zulässig.

Für die Ausführung von Abwasserkanälen in der weiteren Schutzzone III gelten über die einschlägigen Normen und Richtlinien hinaus strengere und weitergehende Anforderungen. Baustoffe und Bauteile müssen mindestens gemäß ATV-Arbeitsblatt A 139 genügen. Baustoffe und Materialien, die auswaschbare, wassergefährdende Stoffe enthalten, dürfen nicht verwendet werden. Dies gilt auch für die Grabenverfüllung. Grundsätzliche Anforderungen ergeben sich aus dem ATV-Arbeitsblatt A 142. Besonders wichtig ist bei Abwasserkanälen und –Leitungen in Wasserschutzgebieten die Prüfung der Wasserdichtheit, die über das erforderliche Maß hinausgeht. Die strengeren Prüfkriterien zur Erfüllung der weitergehenden Anforderungen an die Dichtheit von Abwasserkanälen ergeben sich aus dem LfW -Merkblatt Nr. 4.3-8 vom 01.07.1999, Teil 2. Die Prüfung, an der das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu beteiligen ist, hat vor Inbetriebnahme und wiederkehrend alle 5 Jahre zu erfolgen. Dies gilt auch für die Anschlusskanäle.

2. Regenwasser als Brauchwasser :

Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser gemäß Trinkwasserverordnung § 17 Abs. 1 und nach DIN 1988 T. 4 Abs. 3.2.1 darf keine direkte Verbindung zur zentralen Versorgungsanlage der Stadt Höchststadt bestehen.

Die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme sind, soweit sie nicht erdverlegt sind, farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

Um eine Verwechslung von Regenwasser mit Trinkwasser auszuschließen, ist die Kennzeichnung der Entnahmestelle mit "Kein Trinkwasser" notwendig.

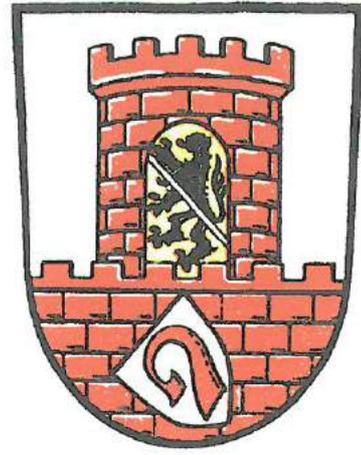
Die Anlagen sind mit entsprechenden Sicherungen vor versehentlichem Benutzen, insbesondere durch Kinder, auszustatten.

Der Betreiber einer Regenwasseranlage ist für den ordnungsgemäßen Betrieb seiner Anlage alleine verantwortlich.

Brauchwasseranlagen sind bei der Stadt Höchststadt anzumelden.

3. Bodenfunde, Bodendenkmale :

Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern (wie Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erdverfärbungen u. Ä.) müssen unverzüglich dem Bayer. LfD, hier der Außenstelle Nürnberg, gemeldet werden, die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen .



**Stadt Höchstädt a.d. Aisch
Bebauungsplan
" Änderung am Sophienweg"
Vereinfachtes Verfahren
gemäß § 13 BauGB**

B E G R Ü N D U N G

(Fassung vom 26.07.2010)

1. Bestehendes Planungsrecht :

Für das Planungsgebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan "Sophienweg", als Satzung beschlossen am 13.06.2005, er weist das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet - WA aus.

2. Anlass der Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes :

Durch den Änderungsbebauungsplan soll für die noch unbebauten Grundstücke im Planungsbereich die Möglichkeit geschaffen werden, entsprechend der benachbarten jüngeren Baugebiete Häckersteig III und Häckersteig IV, individuelle Lösungs- und Gestaltungsmöglichkeiten der Baukörper zur Umsetzung moderner ökologischer und energetischer Konzepte zu ermöglichen.

3. Umfang der Änderungen :

Die Änderung umfasst die Bauweise - II (E+D) - mit den zugehörigen Festsetzungen durch Planzeichen und Text.

Änderung Festsetzungen durch Planzeichen (gegenüber BPlan "Sophienweg") :

Zulässig ist nun eine zweigeschossige Bauweise ohne den Zusatz (E+D), lt. Nutzungsschablone

Änderung Festsetzungen durch Text (gegenüber BPlan "Sophienweg"):

Pkt. 8 Dacheindeckung wie folgt :
Dächer oder Dacheindeckungen aus Metall sind wegen des Wasserschutzgebietes nicht zulässig.

Pkt. 12 Festsetzung Dachneigung Garagen entfällt.
Anpassung von aneinander gebauten Grenzgaragen entfällt.

Die Festsetzungen

Pkt. 5 Kniestock,
Pkt. 6 Dachform
Pkt. 7 Dachneigung,
Pkt. 9 Dachgauben, Dachloggien

sind entfallen.

4. Sonstige Bestandteile des Bebauungsplanes "Am Sophienweg" :

Die sonstigen Bestandteile (Begründung) des rechtskräftigen Bebauungsplans "Sophienweg" gelten weiter.

5. Änderung im vereinfachten Verfahren :

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird beibehalten, es sind daher keine Anhaltspunkte erkennbar, dass eine stärkere Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfolgt. Da außerdem keine Vorhaben vorbereitet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegen, wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewandt.